

Proprietà e diritti reali

Il deposito cauzionale nel real estate: obbligo di restituzione

di **Donatella Marino, Avvocato**



Sintesi

Il deposito cauzionale è un istituto in forte evoluzione nella prassi. Grazie alle nuove tecnologie, gli operatori impiegano sistemi di pagamento digitali e schemi contrattuali nuovi anche all'interno delle operazioni economiche più tradizionali, quali la locazione. Cambia pertanto la modalità di gestione e fruizione del deposito cauzionale, pur mantenendone la finalità. Restano tuttavia fermi alcuni principi di diritto. Quanto alla **funzione di garanzia** e all'**obbligo di restituzione**, la giurisprudenza più recente ritiene che il locatore possa trattenere la somma ricevuta in deposito anche dopo il rilascio dell'immobile solo quando ne faccia richiesta di attribuzione a copertura di specifici danni subiti, tra cui anche gli importi rimasti impagati, senza che la mancata restituzione configuri *tout court* il reato di appropriazione indebita. Quanto alla **regolazione pattizia del deposito cauzionale**, la giurisprudenza più recente tende a ritenere che la previsione normativa, nelle locazioni ad uso abitativo, sia liberamente derogabile dalle parti mentre riveste ancora carattere cogente per locazioni ad uso non abitativo.

La funzione del deposito cauzionale e l'ultima giurisprudenza

Nel contratto di locazione le parti possono disporre che il conduttore versi al locatore un importo con funzione di garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti. L'importo dovrà essere restituito al momento del rilascio, ricorrendone i presupposti.

Più specificatamente, il deposito cauzionale consiste nella *“consegna di denaro o di altre cose mobili fungibili con funzione di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento a carico del cauzionante: sulla somma o sul valore dei beni ricevuti l'accipiens potrà invero agevolmente soddisfarsi ove la controparte gli abbia cagionato un danno e per l'ammontare del danno stesso”* (Cass. n. 18069/2019). La giurisprudenza riconosce dunque espressamente al deposito cauzionale una funzione di ***“garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento del danno”***

(Cass. n. 18069/2019).

Nel caso specifico delle **locazioni** la funzione del deposito cauzionale “è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, **legali e convenzionali**, gravanti sul conduttore, e, quindi **non soltanto quello del pagamento del canone ma anche quello di risarcimento dei danni per l'omesso ripristino dei locali** (Trib. Taranto n. 1336/2019).

La funzione di garanzia può coprire dunque tutti gli importi necessari al ristoro della perdita economica: sia che il locatore lamenti danni causati dal venir meno dell'**obbligo di manutenzione e custodia** dell'immobile (e arredi) a carico dell'inquilino, sia che lamenti il mancato **pagamento del canone o di altre spese** (quali le utenze, se dovute).

Deposito cauzionale e restituzione

Alla funzione di garanzia del deposito cauzionale sono legate una serie di conseguenze.

1. Al “**termine della locazione**, non appena sia avvenuto il rilascio dell'immobile locato, il locatore è tenuto alla restituzione della cauzione (Cass. n. 18069/2019).
2. In caso di inadempimento del conduttore il locatore potrà soddisfarsi chiedendo l'attribuzione della somma ricevuta in deposito con domanda giudiziale, unico strumento idoneo a individuare la sussistenza di un ipotetico danno, il soggetto danneggiante e l'entità del risarcimento, elementi che **non possono unilateralmente essere indicati dal danneggiato**.
3. Il locatore può pertanto trattenere la somma versatagli a titolo di deposito anche dopo il rilascio **solo quando ne faccia richiesta di attribuzione, proponendo domanda giudiziale**, “a copertura di specifici danni subiti, tra cui anche l'ipotesi di pigioni ed importi rimasti impagati” (Cass. n. 18069/2019)
4. **Ove il locatore trattenga il deposito cauzionale “senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione in tutto o in parte dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione”** (C. d'Appello Campobasso n. 38/2021) **entro dieci anni** dalla data di rilascio.
5. Il locatore avrà comunque, anche in tal caso la possibilità di **far valere la perdita economica subita a causa dell'inadempimento del conduttore, deducendo in tale sede “l'esistenza di eventuali danni ... a fondamento di domanda riconvenzionale risarcitoria, nel rispetto dei termini processuali dettati a pena di decadenza”**. Non può invece, limitarsi ad allegare i danni subiti quale mera difesa volta a negare la sussistenza del fatto costitutivo del credito restitutorio (Cass. n. 18069/2019).

Resta esclusa, secondo la giurisprudenza più recente, la configurazione *tout court* del **reato di appropriazione indebita** (art. 646 c.p.), in capo al locatore che non riconsegna immediatamente la cauzione ricevuta al termine della locazione ma la trattiene temporaneamente a garanzia del suo credito risarcitorio, per mancanza del presupposto dell' impossessamento della cosa altrui. Al contrario, può configurare il reato il comportamento del locatore che si impossessa della somma ricevuta a titolo di cauzione in via definitiva e la usa per scopi propri, “*integrando*

la fattispecie dell' appropriazione indebita solamente quando il denaro viene consegnato per un fine ben preciso e lo si usa per un diverso scopo” (v. ex multis Cass. pen. n.54521/2017).

Evoluzione della normativa

Uno dei pochi spunti per ricostruire la *ratio* del deposito cauzionale è offerto dall'art. 1608 c.c. in cui il Legislatore del **1942**, seppur con anacronistico linguaggio, specifica che nelle locazioni di case non ammobiliate *“l'inquilino può essere licenziato se ... non presta altre **garanzie idonee** ad assicurare il pagamento della pigione”*, introducendo così un embrione di garanzia di tutela al locatore quantomeno per il pagamento del canone. Tant'è che nella prassi si è stabilizzata la richiesta al conduttore di rilasciare, se non un deposito cauzionale, quantomeno una garanzia fideiussoria volta ad assicurare il pagamento dei canoni.

Nel **1969**, con l'Art. 9 della legge sulla locazione degli immobili urbani (L. 26 novembre 1969, n. 833, abrogata nel 2010, D. Lgs 13 dicembre 2010, n. 212), il Legislatore introduce dei limiti a carico del locatore, allo scopo di evitare che gli importi richiesti a titolo di garanzia possano essere svincolati dalla loro destinazione e costituire un ingiustificato arricchimento per il locatore. Prevede così **l'obbligo che il deposito sia posto in conto bancario vincolato**, stabilendo anche che il deposito cauzionale richiesto dal locatore *“per tutti i tipi di locazione non può essere superiore a tre mensilità del canone di affitto”* e che **“i relativi interessi maturati dovranno essere accreditati al locatario.”**

Con l'art. 11 della L. 27 luglio **1978**, n. 392 (cosiddetta legge sull'“equo canone”), ancora sugli immobili urbani, viene posto ulteriore rigore a carico del locatore. Quanto al deposito cauzionale, si conferma non solo che non possa essere *“superiore a tre mensilità del canone”* ma anche che **deve essere produttivo di interessi legali**, da corrispondere alla fine di ogni anno.

L'art. 11 della legge sull'“equo canone” non compare tra gli articoli espressamente abrogati dall'art. 14 della L. 9 dicembre **1998**, n. 431, rimane pertanto applicabile in via dispositiva anche alle locazioni ad uso abitativo. Tuttavia, lo stesso art. 14 ha abrogato, limitatamente alle locazioni ad uso abitativo, l'art. 79 della legge sull'“equo canone” che prevedeva la nullità *“di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore ...ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge”*. Secondo la giurisprudenza più recente, pertanto, *“mentre per le locazioni ad uso abitativo si ritiene che **la disciplina del deposito cauzionale sia liberamente derogabile da parte dei contraenti**, per quelle ad uso non abitativo la disciplina riveste ancora carattere cogente”*(Cfr. Trib. Roma n. 4046/ 2022).



Master di specializzazione
DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE
Scopri di più >